

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 312/2026/DS-PT
Ngày: 10 – 6 – 2026
“V/v Tranh chấp đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Ly;

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang và bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Thanh Thanh – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2026/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2026/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Phúc M, sinh năm 1976; căn cước công dân số: 066076000160 và bà Tô Thị Thu T, sinh năm 1977; căn cước công dân số: 052177000542; Cùng địa chỉ: C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Văn H – Luật sư, Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Căn hộ A, Tầng A, Tòa nhà khu A, Dự án phát triển nhà ở xã hội, đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969; căn cước công dân số: 066169004112; Địa chỉ: Số F Q, thôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Lãng Minh C, sinh năm 2001; Địa chỉ: G N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2025); vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Bùi Quang H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: A Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk, (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2025); vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1992; Địa chỉ: A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk, (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2025); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Xuân N - Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Lan P, sinh năm 1940; căn cước công dân số: 042140004299; Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Minh P1, sinh năm: 1974; căn cước công dân số: 042074007840; Cùng địa chỉ: Số D Ông Í, phường B thành phố Hồ Chí Minh, (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2026); có mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ1; Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đình H2; Địa chỉ: A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Kim L1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/12/2024, vợ chồng nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Lan P, sinh năm: 1940; căn cước công dân số: 042140004299 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 06/10/2022. Địa chỉ: D Ông Í, Phường A, 11, phố H gồm các tài sản có thông tin như sau:

Thửa đất số: 232 (cũ 210); tờ bản đồ số: 44 (cũ 10). Diện tích: 1557,9 m²; trong đó đất ở đô thị: 400 m²; đất trồng cây hàng năm khác: 1.157,9 m². Địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (: 68 QL 14, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 809823, số vào sổ cấp GCN: CN 6624; do Chi nhánh phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 09 tháng 12 năm 2024. Chính lý thông tin người sử dụng đất ngày 09 tháng 01 năm 2025.

Thửa đất số: 713 (cũ 209A); tờ bản đồ số: 44 (cũ 10). Diện tích: 230,8 m²; trong đó đất ở tại nông thôn: 100 m²; đất trồng cây hàng năm khác: 130,8 m². Địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (: 68 QL 14, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 699383, số vào sổ cấp GCN: CN 4600; do Chi nhánh phòng đăng ký đất đai

thành phố B cấp ngày 07 tháng 11 năm 2024. Chính lý thông tin người sử dụng đất ngày 10 tháng 01 năm 2025.

Tài sản trên đất gồm có gian nhà cũ cấp 4, diện tích sử dụng kết cấu nhà 01 tầng trệt xây tường gạch, trần lợp mái tôn, cửa sắt kéo. Vào ngày 22/10/2024, trước khi thực hiện giao dịch mua bán thì nguyên đơn đã trực tiếp đến nhà số F QL14, xã H và được bị đơn bà Nguyễn Thị B là con dâu bà P, được bà P cho ở nhờ trên đất dẫn đi xem toàn bộ đất và ranh giới của thửa đất nêu trên. Bà B cho biết bà có sở hữu riêng nhiều bất động sản khác tọa lạc trên địa bàn xã H (nhà số A Q, Thôn B, xã H; Thửa đất số 226 tờ bản đồ số 44 giáp ranh với thửa đất 232 nêu trên...). Nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Mặc dù bà P đã nhiều lần liên hệ báo tin cho bị đơn bà B biết để chủ động thời gian sắp xếp di chuyển về nhà riêng của mình, đồng thời bà P cũng có thư gửi bà B thông báo ngày bàn giao nhà cho nguyên đơn và đồng thời có Đơn trình báo gửi chính quyền xã H, tuy nhiên bà B vẫn không chịu trả lại nhà cho bà P.

Ngày 05/3/2025, nguyên đơn đã đến gặp mặt trao đổi trực tiếp với bà B tại nhà số F QL14, thôn B, xã H, thành phố B để yêu cầu bà B giao nhà. Nguyên đơn đã tạo điều kiện và thống nhất với bà B kéo dài thời gian đến hết tháng 3/2025 để sắp xếp kế hoạch di dời và sẽ thông báo thời gian cụ thể.

Ngày 26/4/2025, bà Nguyễn Thị P và 02 con ruột là ông Nguyễn Minh P1 và bà Nguyễn Thị Hà Q cùng với nguyên đơn có mặt tại nhà số F Q, Thôn B, xã H làm việc trực tiếp với bà B để bàn giao tài sản chuyển nhượng nêu trên. Biên bản bàn giao được lập có xác nhận của chính quyền UBND xã H, nhưng bà B có thái độ không hợp tác vẫn ngang nhiên chiếm giữ bất hợp pháp.

Việc bà B không chịu dời đi, trả lại các tài sản nêu trên đã gây thiệt hại về vật chất và tinh thần, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị B di dời ra khỏi nhà cho ở nhờ, trả lại các tài sản sau cho nguyên đơn:

- Tài sản thứ nhất: Thửa đất số; 232 (cũ 210); tờ bản đồ số: 44 (cũ 10). Diện tích: 1557,9 m²; trong đó đất ở đô thị: 400 m²; đất trồng cây hàng năm khác: 1.157,9 m². Địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay thuộc phường T, tỉnh Đắk Lắk).

- Tài sản thứ hai: Thửa đất số; 713 (cũ 209A); tờ bản đồ số: 44 (cũ 10). Diện tích: 230,8 m²; trong đó đất ở tại nông thôn: 100 m²; đất trồng cây hàng năm khác: 130,8 m². Địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay thuộc phường T, tỉnh Đắk Lắk).

- Tài sản thứ ba: Căn nhà cũ 01 tầng trệt cấp 4 được xây trên nền hai thửa đất, diện tích sử dụng nhà xây tường gạch, trần lợp mái tôn, cửa sắt kéo và các tài sản trên đất.

Nguyên đơn đồng ý tự nguyện hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bà B theo giá trị tài sản đã định giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phúc M, bà Tô Thị Thu T yêu cầu bà Nguyễn Thị B phải trả cho nguyên đơn thửa đất số 232 (cũ 210), tờ bản đồ số 44 (cũ 10) tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 713 (cũ 209A), tờ bản đồ số 44 (cũ 10) tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và căn nhà cũ 01 tầng trệt cấp 4 được xây dựng trên hai thửa đất nêu trên, bị đơn hoàn toàn không đồng ý vì:

Tháng 4 năm 1994 bà Nguyễn Thị B về làm dâu, chồng bà là ông Nguyễn Như H3, sinh năm 1962 và các con đều sinh sống cùng cha mẹ chồng của bà B là ông Nguyễn Minh S, bà Nguyễn Thị Lan P. Năm 2013 ông S đến sống với con trai thứ Nguyễn Minh P1 tại thành phố Hồ Chí Minh và từ đó ông S liên tục đi về lại thành phố B. Đến tháng 6 năm 2013 ông S chết. Trước khi chết ông S có để lại di chúc nội dung cụ thể như thế nào bà Nguyễn Thị B không được rõ nhưng tóm tắt nội dung cốt lõi ông S để lại căn nhà ở thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyễn Minh P1, để lại căn nhà ở xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Như H3, điều này chính chồng bà Nguyễn Thị B cũng thông báo bằng miệng cho bà Nguyễn Thị B cũng như các con của bà B được biết. Kể từ đó bà Nguyễn Thị B và các con vẫn chung sống với mẹ chồng là bà Nguyễn Thị Lan P cho đến cuối năm 2024. Cũng vào thời điểm cuối năm 2024 bà Nguyễn Thị Lan P mới thông báo với bà Nguyễn Thị B là bà đã chuyển nhượng căn nhà ở xã H nêu trên cho người khác. Việc bà P chuyển nhượng căn nhà của gia đình bà Nguyễn Thị B đang ở mà không được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị B. Do đó, bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T, bởi vì bà B không ở nhờ như phía nguyên đơn đã trình bày. Việc bên mua chỉ mua trên giấy tờ không xem xét thực tế, không được bàn giao trên thực địa là không phù hợp, hơn nữa từ thuế nhà đất bị đơn cũng là người đóng, chủ hộ là ông Nguyễn Như H3 cũng đã được cơ quan thẩm quyền xác định và sự ổn định về nơi cư trú của gia đình bà B từ năm 1992 cho đến nay. Nhà cửa cũng do gia đình bà Nguyễn Thị B tu sửa, xây dựng. Quá trình giải quyết vụ án bà B đề nghị Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, có hay không di chúc do ông S để lại, để từ đó có căn cứ xem xét toàn bộ 02 thửa đất nêu trên hồ sơ lưu trữ thể hiện như thế nào mà sang qua đứng tên một mình bà P rồi bà P chuyển nhượng cho người khác. Tâm nguyện của cha chồng và chồng của bà B là giữ lại căn nhà làm nơi thờ cúng cho gia tộc. Do đó, bà Nguyễn Thị B cũng sẽ cố gắng thực hiện như tâm niệm của những người đã mất.

Với những gì trình bày nêu trên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Lan P trình bày:

Ngày 19/12/2024 bà Nguyễn Thị Lan P đã chuyển nhượng 02 thửa đất số 232 (cũ 210), tờ bản đồ số 44 (cũ 10) tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Thửa đất số 713 (cũ 209A), tờ bản đồ số 44 (cũ 10) tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T. Bà P đã thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý để chuyển nhượng sang tên tài sản trên cho vợ chồng ông M bà T theo đúng quy định pháp luật. Sau khi làm giấy tờ chuyển nhượng, sang tên cho vợ chồng ông M thì vào ngày 26/4/2025, bà P cùng 02 con của bà P và vợ chồng ông M bà T tiến hành bàn giao nhà đất tại số F QL14, xã H, thành phố B có sự xác nhận của UBND xã H nhưng bà Nguyễn Thị B là con dâu của bà P đang ở nhờ trên đất không chịu dời đi để giao nhà cho vợ chồng ông M bà T. Nguồn gốc 02 thửa đất trên là tài sản của vợ chồng bà Nguyễn Thị Lan P và ông Nguyễn Minh S. Sau khi ông S chết năm 2013 thì bà P và các con trong đó có chồng của bà B là ông H3 đã thực hiện việc chia thừa kế tài sản, các con đã từ chối nhận di sản thừa kế và đồng ý giao tài sản cho bà P, việc chia thừa kế theo đúng quy định của pháp luật và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà P vào năm 2016. Như vậy tài sản này là tài sản của bà P và bà P có quyền bán tài sản này. Việc bà Nguyễn Thị B ở trên đất là do bà B là con dâu nên bà P cho ở nhờ trên đất để tiện trông coi chăm sóc nhà cửa. Khi bà P bán tài sản thì có báo với bà B biết để chủ động sắp xếp thời gian dời đi bàn giao lại nhà cho chủ mới nhưng bà B không chịu dời đi trả lại nhà.

Nay việc chuyển nhượng đã xong bà P đã nhận đủ tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T. Ông M và bà T khởi kiện yêu cầu bà B trả lại tài sản trên thì bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện này.

- Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng B1 trình bày: Ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T có đảm bảo quan hệ vay vốn cho bà Trần Thị Kim L1 bằng tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 809823 do Chi nhánh phòng đăng ký đất đai TP B cập nhật biến động ngày 09/01/2025, theo hợp đồng thế chấp số 01/2025/720784/HĐBĐ ngày 6/2/2025. Bà Trần Thị Kim L1 đang vay vốn hàng BIDV nhánh B1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/720784/HĐTD ngày 10/2/2025 và hợp đồng tín dụng số 02/2025/72078/HĐTD ngày 09/5/2025. Hiện nay bà Trần Thị Kim L1 trả nợ đúng hạn cả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, không vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng không có ý kiến gì. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị Kim L1 trình bày: Bà L1 là mẹ ruột của bà Tô Thị Thu T, hiện nay bà L1 đang vay vốn hàng BIDV nhánh B1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/720784/HĐTD ngày 10/2/2025 và hợp đồng tín dụng số 02/2025/72078/HĐTD ngày 09/5/2025, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/720784/HĐBĐ ngày 6/2/2025 do ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T đảm bảo khoản vay cho bà L1. Hiện nay bà L1 trả nợ đúng hạn cả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, không vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T.

Buộc bà Nguyễn Thị B trả lại tài sản cho ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T căn nhà, đất và các tài sản trên đất tại số F QL A, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) thuộc 02 thửa đất số 232 tờ bản đồ số: 44 diện tích: 1557,9 m² được Chi nhánh phòng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 09 tháng 01 năm 2025 mang tên ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T và thửa đất số: 713 tờ bản đồ số: 44 diện tích: 230,8 m² được Chi nhánh phòng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 10 tháng 01 năm 2025 mang tên ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T cụ thể:

- Thửa đất số 232, tờ bản đồ số: 44, diện tích: 1557,9 m² tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) có trị giá 14.583.546.600 đồng. Thửa đất có tứ cận như sau: phía Bắc giáp các thửa đất 349, 201 và 212; phía Đông giáp các thửa đất số 227, 238, 593, 594; phía Tây giáp thửa đất số 226; phía Nam giáp đường QL14.

Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 122m² trị giá 230.397.000 đồng; mái hiên sau nhà 39m² trị giá 16.122.600 đồng; sân xi măng 673m² trị giá 31.499.650 đồng; hàng rào phía trước và sau dài 32,34m trị giá 34.707.596 đồng; giếng đào trị giá 28.978.000 đồng; chuồng heo 16m² trị giá 5.078.880 đồng (tổng vật kiến trúc là 346.783.726 đồng). Cây trồng: 01 cây xoài trị giá 1.124.900 đồng; 02 cây trị giá 2.386.200 đồng; 17 cây sầu riêng trị giá 35.605.000 đồng; 98 cây cau trị giá 14.444.800 đồng; 01 cây bơ trị giá 4.757.000 đồng; 03 cây măng cụt trị giá 2.700.000 đồng; 02 cây vải trị giá 3.588.800 đồng; 01 cây vú sữa trị giá 674.200 đồng; 1 cây bòn bon trị giá 604.200 đồng; 02 cây mít trị giá 2.002.200 đồng; 03 cây bưởi trị giá 459.600 đồng; 01 cây ổi trị giá 604.200 đồng; 53 cây chuối trị giá 4.452.000 đồng; 02 cây thanh long trị giá 484.560 đồng; 01 cây chanh trị giá 533.900 đồng (tổng trị giá cây trồng là 74.421.560 đồng).

- Thửa đất số 713, tờ bản đồ số: 44, diện tích: 230,8m² tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) có trị giá 4.414.050.000

đồng. Thửa đất có tứ cận như sau: phía Bắc và phía Đông giáp thửa đất 232; phía Tây giáp thửa đất số 328; phía Nam giáp ki ốt bán hàng của ông Đỗ N1.

Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích 94m² trị giá 177.519.000 đồng; mái hiên 14m² trị giá 4.823.000 đồng; hàng rào sau nhà 7m trị giá 2.429.000 đồng; sân xi măng 91m² trị giá 4.499.950 đồng; nhà vệ sinh 2,75m² trị giá 2.397.450 đồng (tổng vật kiến trúc là 191.668.400 đồng). Cây trồng: 03 cây cau trị giá 1.471.320 đồng; 02 cây bơ trị giá 7.612.000 đồng; 01 cây sầu riêng trị giá 7.190.000 đồng (tổng trị giá cây trồng là 16.273.320 đồng).

Chấp nhận ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T tự nguyện thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị B số tiền là 629.147.006 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định, thẩm định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 02/2/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk, lý do cho rằng hồ sơ vụ án có nhiều thiếu sót chưa được làm rõ, vi phạm đặc biệt nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong hoạt động thu thập chứng cứ gây bất lợi cho bị đơn; Chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn quy định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người đại diện uỷ quyền của bị đơn đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nguồn gốc thửa đất:

Hai thửa đất 232 (cũ 210) và 713 (cũ 209A) tờ bản đồ số 44 (cũ 10) là tài

sản chung của ông Nguyễn Minh S và bà Nguyễn Thị Lan P. Thửa 210 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/11/1993; Thửa 209A được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2005. Năm 2013, ông Nguyễn Minh S chết. Ngày 12/01/2016, hàng thừa kế thứ nhất của ông S gồm vợ là bà Nguyễn Thị Lan P và 07 người con lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế (bút lục 184) và giao cho bà Nguyễn Thị Lan P được toàn quyền quản lý và định đoạt đối với hai thửa đất nêu trên. Ngày 26/01/2016, Chi nhánh Văn phòng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên hai thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Lan P. Ngày 09/12/2024, bà Nguyễn Thị Lan P được Chi nhánh Văn phòng ký đất đai thành phố B cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 809823 đối với thửa đất 232 (cũ 210); ngày 07/11/2024, bà P được Chi nhánh Văn phòng ký đất đai thành phố B cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 699383 đối với thửa đất 713 (cũ 209A).

Ngày 19/12/2024, bà Nguyễn Thị Lan P lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T, được Văn phòng C1 chứng nhận. Ngày 09/01/2025 và ngày 10/01/2025, Chi nhánh phòng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động mang tên ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T. Như vậy, nguyên đơn ông M, bà T đã được xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất nêu trên.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B:

Xét thấy: Bị đơn cho rằng ông Nguyễn Minh S có di chúc để lại nhà đất cho chồng của bị đơn là ông Nguyễn Như H3. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm (bị đơn vắng mặt) nhưng không cung cấp được di chúc hoặc bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh căn nhà và đất nêu trên là tài sản hợp pháp của bị đơn. Hơn nữa lời khai của bị đơn mâu thuẫn với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/01/2016 do chính chồng bị đơn là ông Nguyễn Như H3 đã ký tên đồng ý giao quyền tài sản đối với hai thửa đất trên lại cho bà P. Việc bị đơn đang ở trên thửa đất từ năm 1994 đến nay là xuất phát từ quan hệ gia đình, bà P cho ở nhờ. Khi bà P chuyển nhượng nhà, đất cho nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời giao nhà và đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

Do đó bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B trả cho nguyên đơn căn nhà và đất tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) thuộc thửa số 232 (cũ 210), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích: 1557,9 m² và thửa đất số 713 (cũ 209A), tờ bản đồ số 44 (cũ 10), diện tích: 230,8 m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) là có căn cứ, đúng pháp luật theo quy

định tại Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015.

Mặc dù buộc bị đơn phải trả lại nhà đất, nhưng bản án sơ thẩm đã xem xét toàn diện khách quan công sức duy trì, tôn tạo tài sản của bị đơn đã ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trong việc hoàn trả toàn bộ giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên đất cho bị đơn bà B với tổng số tiền 629.147.006 đồng là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 164, 166, 500, 501, 502, 579, Điều 580 Bộ luật dân sự; Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B trả lại tài sản cho ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T căn nhà, đất và các tài sản trên đất tại số F QL A, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) thuộc 02 thửa đất số 232 tờ bản đồ số: 44 diện tích: 1557,9 m² được Chi nhánh phòng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 09 tháng 01 năm 2025 mang tên ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T và thửa đất số: 713 tờ bản đồ số: 44 diện tích: 230,8 m² được Chi nhánh phòng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 10 tháng 01 năm 2025 mang tên ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T cụ thể:

- Thửa đất số 232, tờ bản đồ số: 44, diện tích: 1557,9 m² tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) có trị giá 14.583.546.600 đồng. Thửa đất có tứ cận như sau: phía Bắc giáp các thửa đất 349, 201 và 212; phía Đông giáp các thửa đất số 227, 238, 593, 594; phía Tây giáp thửa đất số 226; phía Nam giáp đường QL14.

Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 122m² trị giá 230.397.000 đồng; mái hiên sau nhà 39m² trị giá 16.122.600 đồng; sân xi măng 673m² trị giá 31.499.650 đồng; hàng rào phía trước và sau dài 32,34m trị giá 34.707.596 đồng; giếng đào trị giá 28.978.000 đồng; chuồng heo 16m² trị giá 5.078.880 đồng (tổng vật kiến trúc là 346.783.726 đồng). Cây trồng: 01 cây xoài trị giá 1.124.900 đồng; 02 cây trị giá 2.386.200 đồng; 17 cây sầu riêng trị giá 35.605.000 đồng; 98 cây cau trị giá 14.444.800 đồng; 01 cây bơ trị giá 4.757.000 đồng; 03 cây măng cụt trị giá 2.700.000 đồng; 02 cây vải trị giá 3.588.800 đồng; 01 cây vú sữa trị giá 674.200 đồng; 1 cây bòn bon trị giá 604.200 đồng; 02 cây mít trị giá 2.002.200 đồng; 03 cây bưởi trị giá 459.600 đồng; 01 cây ổi trị giá 604.200 đồng; 53 cây chuối trị giá 4.452.000 đồng; 02 cây thanh long trị giá 484.560 đồng; 01 cây chanh trị giá 533.900 đồng (tổng trị giá cây trồng là 74.421.560 đồng).

- Thửa đất số 713, tờ bản đồ số: 44, diện tích: 230,8m² tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) có trị giá 4.414.050.000 đồng. Thửa đất có tứ cận như sau: phía Bắc và phía Đông giáp thửa đất 232; phía Tây giáp thửa đất số 328; phía Nam giáp ki ốt bán hàng của ông Đỗ N1.

Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích 94m² trị giá 177.519.000 đồng; mái hiên 14m² trị giá 4.823.000 đồng; hàng rào sau nhà 7m trị giá 2.429.000 đồng; sân xi măng 91m² trị giá 4.499.950 đồng; nhà vệ sinh 2,75m² trị giá 2.397.450 đồng (tổng vật kiến trúc là 191.668.400 đồng). Cây trồng: 03 cây cau trị giá 1.471.320 đồng; 02 cây bơ trị giá 7.612.000 đồng; 01 cây sầu riêng trị giá 7.190.000 đồng (tổng trị giá cây trồng là 16.273.320 đồng).

Chấp nhận ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T tự nguyện thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị B số tiền là 629.147.006 đồng.

2. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu các chi phí đo vẽ kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng cộng số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*). Nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng và đã nộp tạm ứng 20.000.000 đồng; Buộc bị đơn Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T số tiền 20.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Phúc M và bà Tô Thị Thu T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ) theo biên lai thu số 0001257 ngày 14/4/2025.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0001726 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án/.

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 1 - Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Quốc Ly